



**Heerenstede Vastgoed Beheer  
B.V.**

**te Amsterdam**

**Rapport inzake de jaarrekening 2013**



## **Inhoudsopgave**

	<b>Pagina</b>
<b>Accountantsrapport</b>	
Fiscale positie	2
<b>Jaarrekening</b>	
Balans per 31 december 2013	4
Winst-en-verliesrekening over 2013	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2013	9
Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2013	12
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	14
Voorstel resultaatbestemming	14
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	15



Tel: +31 (0)72 518 30 00  
Fax: +31 (0)72 518 30 99  
alkmaar@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar  
Comeniusstraat 4 a, 1817 MS Alkmaar  
Nederland

De directie van  
Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.  
Herengracht 562  
1017 CH AMSTERDAM

Dossier: 1.9439.1  
Kenmerk: RD/PW/RR

Amstelveen, 28 april 2014

Geachte directie,

Ingevolge uw opdracht hebben wij de bij dit rapport opgenomen jaarrekening over het boekjaar 2013 van uw onderneming gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een controleverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken. De jaarrekening is met de overige gegevens opgenomen in de bij deze rapportage opgenomen jaarstukken.

## Fiscale positie

### *Fiscale eenheid*

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. vormt tezamen met Heerenstede Vastgoed B.V., Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V. en Heerenstede Duitsland Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Elke vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de totale belastingschuld van de fiscale eenheid. In de jaarrekeningen van de tot de fiscale eenheid behorende deelnemingen wordt de vennootschapsbelasting berekend alsof deze vennootschappen zelfstandig belastingplichtig zijn. De berekende vennootschapsbelasting wordt verrekend in rekening-courant met Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

	<u>2013</u>
	€
<i>Berekening belastbaar bedrag</i>	
Resultaat voor belasting	284.940
Deelnemingsvrijstelling	-2.558
Belastbaar bedrag	<u>282.382</u>
Afronding	2
Belastbaar bedrag	<u><u>282.380</u></u>



2013

€

*Berekening vennootschapsbelasting*

20,0% van € 282.380

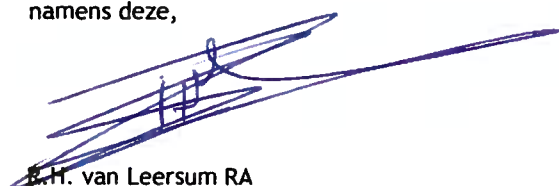
56.476

Dit bedrag is verrekend in de rekening-courant met Heerenstede Vastgoed B.V.

Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,



B.H. van Leersum RA

**Balans per 31 december 2013**

*Na voorstel resultaatbestemming)*

		<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Financiële vaste activa</b>					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		18.000		18.000
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Handelsdebiteuren		25.018			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2	190.113		224.100	
Overlopende activa	3	4.162		963	
			<u>219.293</u>		<u>225.063</u>
Liquide middelen	4		33.006		58.968
<b>Totaal activazijde</b>			<u><u>270.299</u></u>		<u><u>302.031</u></u>

		<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	5				
Geplaatst kapitaal	6		230.000		230.000
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		9.396		36.487	
Omzetbelasting		14.689		10.098	
Overige schulden en overlopende passiva	7	16.214		25.446	
			<u>40.299</u>	<u>72.031</u>	
<b>Totaal passivazijde</b>			<u><u>270.299</u></u>	<u><u>302.031</u></u>	

**Winst-en-verliesrekening over 2013**

		<u>2013</u>		<u>2012</u>	
		€	€	€	€
Netto-omzet	8	410.061		454.875	
Overige bedrijfsopbrengsten		100.000		-	
<b>Brutomarge</b>			<u>510.061</u>		<u>454.875</u>
Overige bedrijfskosten	9		247.370		414.552
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<u>262.691</u>		<u>40.323</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten 10		19.741		8.587	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-50		-	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>19.691</u>		<u>8.587</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>			<u>282.382</u>		<u>48.910</u>
Belastingen	11		-56.476		-9.782
			<u>225.906</u>		<u>39.128</u>
Resultaat deelnemingen	12		2.558		3.184
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>228.464</u></u>		<u><u>42.312</u></u>

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

### Algemeen

#### Activiteiten

De activiteiten van de vennootschap betreffen het optreden als beheerder van beleggingsfondsen als bedoeld in de Wet toezicht beleggingsinstellingen, het verstrekken van garanties en het verbinden van de vennootschap of de activa van de vennootschap ten behoeve van ondernemingen en vennootschappen, waarmee de vennootschap is verbonden, het verlenen van diensten aan ondernemingen en vennootschappen en al hetgeen daarmee verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

#### Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

#### Groepshoofd

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. is een 100% dochteronderneming van Heerenstede Vastgoed B.V. te Amsterdam.

#### Wijzigingen in de grondslagen

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

### Grondslagen voor waardering van activa en passiva

#### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld op basis van de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

#### Financiële vaste activa

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen van de groep. Voor deelnemingen, waarvoor onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de jaarrekening van de betreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden tegen € 1 gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor de schulden van de betreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelnemingen en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verlies, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.



#### Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### Grondslagen voor de resultaatbepaling

##### Netto-omzet

De in de winst-en-verliesrekening begrepen netto-omzet is de opbrengst van in het boekjaar aan derden geleverde diensten exclusief de over de omzet geheven omzetbelasting. De opbrengsten worden verantwoord na levering van de diensten.

##### Overige bedrijfskosten

De bedrijfskosten zijn berekend op basis van historische kosten en worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben, tenzij anders vermeld. Voor risico's en verplichtingen, die inherent zijn aan de bedrijfsactiviteiten, worden voorzieningen getroffen.

##### Belastingen

De belasting op het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en op het buitengewoon resultaat is berekend tegen het thans geldende nominale tarief van de Wet op de Vennootschapsbelasting, rekening houdend met fiscale faciliteiten. (Tijdelijke) verschillen in belastingdruk tussen de jaarrekening en de fiscale resultaatberekening worden verwerkt onder de belastingen in de winst-en-verliesrekening over het boekjaar.

##### Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## Toelichting op de balans per 31 december 2013

### Activa

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<b>1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Pand Noord B.V.	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Pand Noord B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	18.000	18.000
Resultaat	2.558	3.184
Ontvangen dividend deelneming	-2.558	-3.184
Boekwaarde per 31 december	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
<b>Directe belangen</b>		
Naam: Pand Noord B.V.		
Vestigingsplaats: Amsterdam		
Aandeel in geplaatst kapitaal: 100%		
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<b>2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Heerenstede Vastgoed B.V. (aandeelhouder)	187.646	182.345
Vordering Pand Noord B.V.	2.467	3.094
Vordering Heerenstede Golfbaan Spaarnwoude B.V.	-	16.618
Vordering Sarphatistraat Vastgoed B.V.	-	22.043
	<u>190.113</u>	<u>224.100</u>
Over de rekening-courant met Heerenstede Vastgoed B.V. is een rente van 5% per jaar verschuldigd. De rekening-courant kent een looptijd tot en met 31 december 2014.		
<b>3 Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen posten	3.200	-
Overige	962	963
	<u>4.162</u>	<u>963</u>
<b>4 Liquide middelen</b>		
ABN AMRO Bank N.V.	<u>33.006</u>	<u>58.968</u>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.		

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

**Passiva**

**5 Eigen vermogen**

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	<i>Gepaatst kapitaal</i>	<i>Overige reserves</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2013	230.000	-	230.000
Uit resultaatverdeling	-	228.464	228.464
Dividenduitkering	-	-228.464	-228.464
Stand per 31 december 2013	230.000	-	230.000

**6 Gepaatst kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. bedraagt € 500.000, verdeeld in 5.000 gewone aandelen. Het gestort en opgevraagd kapitaal bedraagt € 230.000. Dit betreft 2.300 gewone aandelen van nominaal € 100.

**Kortlopende schulden**

	<i>31-12-2013</i>	<i>31-12-2012</i>
	€	€
<b>7 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Nog te betalen kosten	16.214	23.326
Schuld Heerenstede Noord C.V.	-	1.730
Overige	-	390
	16.214	25.446

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

## Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

### Belastingverplichting fiscale eenheid

Aangezien de vennootschap deel uitmaakt van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, is zij hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelastingsschulden van de gehele fiscale eenheid. De navolgende vennootschappen maken onderdeel uit van de fiscale eenheid:

- Heerenstede Vastgoed B.V.
- Heerenstede Duitsland Vastgoed B.V.
- Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.
- Heerenstede Golf Centrum Rotterdam B.V.

### Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.

Heerenstede Vastgoed B.V. en Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. hebben met de ABN AMRO Bank N.V. een kredietovereenkomst afgesloten waarin is overeengekomen dat voornoemde vennootschappen per 21 december 2012 de beschikking hebben over een gezamenlijke rekening-courant faciliteit ter grootte van € 350.000. Het rekening-courant krediet zal met € 75.000 per kwartaal worden verlaagd tot nihil, voor het eerst op 1 januari 2013. Uit hoofde van deze overeenkomst zijn de volgende zekerheden gesteld:

- hoofdelijke aansprakelijkheid van bovenstaande vennootschappen conform het bepaalde in artikel 1.4 van de Algemene bepalingen voor Krediet verlening door de ABN AMRO Bank N.V.;
- pandrecht op alle goederen genoemd in artikel 18 van de Algemene Voorwaarden ABN AMRO Bank N.V.;
- pandrecht op de vorderingen uit hoofde van regres en subrogatie in het kader van de hoofdelijkheid, zoals beschreven onder 1.4.3 van de Algemene Voorwaarden ABN AMRO Bank N.V.

Op 1 januari 2014 is de rekening-courant faciliteit beëindigd.

**Toelichting op de winst-en verliesrekening over 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<b>8 Netto-omzet</b>		
Beheeropbrengsten	410.061	432.905
Overig	-	21.970
	<u>410.061</u>	<u>454.875</u>
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>		
Gedurende de jaren 2013 en 2012 waren er geen werknemers in dienst.		
<b>9 Overige bedrijfskosten</b>		
Doorbelaste personeelskosten	180.000	180.000
Verkoopkosten	5.805	1.434
Kantoorkosten	273	364
Algemene kosten	130.803	168.202
Bijzondere baten	-69.511	-
Bijzondere lasten	-	64.552
	<u>247.370</u>	<u>414.552</u>
<b>Verkoopkosten</b>		
Representatiekosten	2.736	-
Reclame-, advertentie- en overige promotiekosten	3.069	1.434
	<u>5.805</u>	<u>1.434</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Administratiekosten	73.575	77.580
Beheerkosten	31.552	48.500
Advies- en advocaatkosten	4.976	18.522
Accountantskosten	700	3.600
	<u>110.803</u>	<u>148.202</u>
Doorbelaste kosten huisvesting	20.000	20.000
	<u>130.803</u>	<u>168.202</u>
<b>Bijzondere baten</b>		
Doorberekende kosten voorgaand boekjaar	-69.511	-
	<u>-69.511</u>	<u>-</u>
<b>Bijzondere lasten</b>		
Dotate voorziening oninbare vorderingen	-	64.552
	<u>-</u>	<u>64.552</u>

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<u>10 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	19.741	8.144
Ontvangen bankrente	-	443
	<u>19.741</u>	<u>8.587</u>
<u>11 Belastingen</u>		
Vennootschapsbelasting boekjaar	-56.476	-9.782
	<u>-56.476</u>	<u>-9.782</u>
<u>12 Resultaat deelnemingen</u>		
Resultaat deelneming Pand Noord B.V.	2.558	3.184
	<u>2.558</u>	<u>3.184</u>

Amsterdam, 28 april 2014

  
J. Zwart  
Directeur

  
H.A. de Wijs  
Directeur

Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. te Amsterdam

## **Overige gegevens**

### **Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming**

Ingevolge artikel 14 van de statuten van de vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering, die deze geheel of gedeeltelijk kan bestemmen tot vorming van - of storting in - een of meer algemene of bijzondere reservefondsen. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

### **Voorstel resultaatbestemming**

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar ad € 228.464 geheel als dividend uit te keren.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2013 verwerkt.



Tel: +31 (0)72 518 30 00  
Fax: +31 (0)72 518 30 99  
alkmaar@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar  
Comeniusstraat 4 a, 1817 MS Alkmaar  
Nederland

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: De Algemene Vergadering en de directie van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V.

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. gevestigd te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Heerenstede Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.





**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Amstelveen, 28 april 2014

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.H. van Leersum', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible due to the cursive nature of the handwriting.

R.H. van Leersum RA

